Summer Crystal Properties Sdn Bhd lwn Mohd Yasir bin Mansor dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (ALOR SETAR) — SAMAN PEMULA NO KA-24NCvC-436–05 TAHUN 2018
ABU BAKAR H
12 FEBRUARI 2020

Undang-Undang Tanah — Halangan dalam urusan tanah — Kaveat — Kaveat persendirian — Sama ada plaintif mempunyai kepentingan berkaveat atas tanah D1 — Sama ada D1 mempunyai kepentingan berkaveat atas tanah — Sama ada D1 mempunyai merit dalam tuntutan balas — Kanun Tanah Negara ss 323 & 329

Plaintif telah memfailkan saman pemula terhadap defendan pertama ('D1'), antara lainnya, memohon kaveat persendirian yang difailkan oleh plaintif iaitu No Hakmilik HSM 1858 dan HSM 1876 dilanjutkan/dikekalkan sehingga jumlah bayaran yang dinyatakan dalam penghakiman dibayar oleh D1. Plaintif turut memohon perintah kaveat persendirian yang dimasukkan oleh D1 iaitu No Hakmilik HSM 1906 dan HSM 1951 dipotong atau dikeluarkan dengan serta merta. Plaintif kemudiannya telah memfailkan saman pemula terpinda manakala defendan telah membantah saman pemula terpinda tersebut dan menuntut tuntutan balas terhadap plaintif menurut A 28 k 7 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM'). Plaintif merupakan syarikat pemaju perumahan melalui perjanjian usahasama dan surat kuasa wakil telah bersetuju dengan D1 merupakan salah seorang pemilik berdaftar atas tiga bidang tanah untuk memajukan dan membangunkan 184 unit rumah teres yang dinamakan Taman Puteri Lagenda, Gurun. Mengikut perjanjian usahasama, plaintif berhak mendapat 80% daripada jumlah unit yang dibina dalam projek perumahan dan D1 bersama pemilik berdaftar lainnya layak mendapat 20%. Selanjutnya melalui surat persetujuan bertarikh 10 Jun 2016, setiap seorang pemilik berdaftar termasuk D1 akan memiliki 7.36 unit. D1 telah mengambil bayaran dalam bentuk wang tunai untuk 3.36 unit. D1 kemudiannya melalui tindakan sivil di mahkamah sesyen, Sungai Petani ('Guaman 2015') telah memohon agar plaintif menyerahkan 3.36 unit baki rumah atas secara alternatif membayar wang harga nilai pasaran semasa rumah tersebut manakala plaintif telah memfailkan tuntutan balas terhadap D1. Mahkamah sesyen dalam Guaman 2015 telah menolak tuntutan D1 dan membenarkan tuntutan balas plaintif ('penghakiman'). Walau bagaimanapun, D1 masih gagal membuat sebarang pembayaran yang diperintahkan dalam penghakiman tersebut. Plaintif tiada pilihan lainnya dan memasukkan kaveat persendirian atas tanah No Hakmilik HSM 1858 bagi menjamin bayaran yang diperintahkan dalam penghakiman tersebut dijelaskan. Sebaliknya D1 telah

memfailkan permohonan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh plaintif dibatalkan. Isu-isu untuk pertimbangan adalah: (a) sama ada plaintif mempunyai kepentingan berkaveat atas tanah D1 iaitu No Hakmilik HSM 1858; (b) sama ada D1 mempunyai kepentingan berkaveat atas tanah No Hakmilik HSM 1906 dan HSM 1951; dan (c) sama ada D1 mempunyai merit dalam tuntutan balasnya.

Diputuskan, menolak saman pemula terpinda plaintif dan membenarkan tuntutan balas defendan:

(1) Plaintif memasukkan kaveat persendirian atas tanah D1 semata-mata berdasarkan tuntutan wang per se iaitu bagi mendapatkan jumlah wang yang dinyatakan dalam penghakiman tersebut. Plaintif tidak termasuk dalam jaringan 'registrable interest' yang diperuntukkan dalam s 323(1)(a) Kanun Tanah Negara ('Kanun') dan prinsip yang dirungkai dalam kes *Score Options Sdn Bhd v Mexaland Development Sdn Bhd* [2012] 6 MLJ 475. Plaintif gagal melepasi ujian satu dalam kes *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng & Anor* [1995] 1 MLJ 719. Tiada peruntukan di dalam perjanjian usahasama dan surat kuasa wakil yang menyatakan plaintif mempunyai kepentingan atas tanah D1. Plaintif tidak boleh bersandarkan kepada perjanjian usahasama dan surat kuasa wakil semata-mata memasukkan keveat persendirian atas tanah D1. Oleh itu, permohonan plaintif untuk melanjutkan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh plaintif ke atas tanah yang dikenali sebagai No Hakmilik HSM 1858 ditolak (lihat perenggan 20, 22–23, 29 & 32).

(2) Walaupun D1 tidak membuat permohonan untuk mengenepikan permohonan plaintif iaitu perintah kaveat persendirian yang dimasukkan oleh D1 dipotong atau dikeluarkan dengan serta merta, mahkamah mengunakan kuasa sedia ada A 92 k 4 KKM untuk menimbangkan isu ini. D1 selaku pemilik berdaftar atas tanahnya berhak memasukkan kaveat persendirian bagi maksud Guaman 2015. Memandangkan tujuan kaveat ketika itu untuk melindungi D1 dan perkara ini telahpun diputuskan dalam Guaman 2015. Tindakan D1 tidak menyalahi apa-apa peruntukan undang-undang khasnya s 323(1)(a) Kanun. Plaintif tidak boleh menuntut apa-apa kerugian akibat kaveat persendirian yang masih kekal atas tanah-tanah yang berkaitan. Kaveat persendirian ini akan berterusan dan luput mengikut peruntukan s 328 Kanun (lihat perenggan 35 & 37).

(3) Kaveat persendirian yang dimasukkan oleh plaintif secara salah dan bercanggah dengan peruntukan s 323(1)(a) Kanun. D1 berhak mendapatkan ganti rugi daripada plaintif yang diperuntukkan di bawah s 329(1) Kanun (lihat perenggan 38).

[English summary

The plaintiff had filed an originating summons against the first defendant ('D1'), among others, seeking the private caveat filed by the plaintiff ie No Hakmilik HSM 1858 and HSM 1876 to be extended/maintained until the amount of payment stated in the judgment was paid by D1. The plaintiff also applied for a private caveat order entered by D1 ie No Hakmilik HSM 1906 and HSM 1951 to be struck off or removed immediately. The plaintiff then filed an amended originating summons while the defendant objected to the amended originating summons and filed a counterclaim against the plaintiff pursuant to O 28 r 7 of the Rules of Court 2012 ('the ROC'). The plaintiff was a housing developer company through a joint venture agreement and a power of attorney had agreed with D1 one of the registered owners of three plots of land to develop and construct 184 units of terrace houses named Taman Puteri Lagenda, Gurun. Under the joint venture agreement, the plaintiff was entitled to 80% of the total units built in the housing project and D1 along with other registered owners was entitled to 20%. Further through a letter of agreement dated 10 June 2016, each registered owner including D1 would have 7.36 units. D1 had taken payment in cash for 3.36 units. D1 later through civil action in the sessions court, Sungai Petani ('Suit 2015') had applied for the plaintiff to deliver 3.36 units of the remaining house alternatively to pay the current market value of the house while the plaintiff had filed a counterclaim against D1. The sessions court in Suit 2015 had dismissed the D1's claim and allowed the plaintiff's counterclaim ('the judgment'). However, D1 still failed to make any payment ordered in the judgment. The plaintiff had no other choice and entered a private caveat on the land No Hakmilik HSM 1858 to ensure that the payment ordered in the judgment was settled. Instead D1 had filed for the private caveat application filed by the plaintiff cancelled. The issues for consideration were: (a) whether the plaintiff had a caveatable interest in D1's land ie No Hakmilik HSM 1858; (b) whether D1 had a caveatable interest on land No Hakmilik HSM 1906 and HSM 1951; and (c) whether D1 had merit in its counterclaim.

Held, dismissing the plaintiff's amended originating summons and allowing the defendant's counterclaim:

(1) The plaintiff entered a private caveat on D1's land solely based on the demand for money per se ie to obtain the amount of money specified in the judgment. The plaintiff was not included in the 'registrable interest' network provided for in s 323(1)(a) of the National Land Code ('the Code') and the principles set out in the case of *Score Options Sdn Bhd v Mexaland Development Sdn Bhd* [2012] 6 MLJ 475. The plaintiff failed to pass the first test in the case of *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng & Anor* [1995] 1 MLJ 719. There was no provision in the joint venture agreement and the power of attorney stating that the plaintiff had an interest in the D1's land. The plaintiff shall not rely on joint venture

agreements and power of attorney solely to enter private caveats on D1's land. Therefore, the plaintiff's application to extend the private caveat entered by the plaintiff on the land known as No Hakmilik 1858 was dismissed (see paras 20, 22–23, 29 & 32).

(2) Although D1 did not make an application to set aside the plaintiff's application that the private caveat order entered by D1 be struck off or removed immediately, the court used the inherent jurisdiction O 92 r 4 of the ROC to consider this issue. D1 as the registered owner of his land was entitled to enter a private caveat for the purpose of Suit 2015. Given that the purpose of the caveat at that time was to protect D1 and this matter had been decided in Suit 2015. D1's action did not violate any legal provision especially s 323(1)(a) of the Code. The plaintiff shall not claim any loss due to private caveat remaining on the relevant lands. This private caveat will continue and expire in accordance with the provisions of s 328 of the Code (see paras 35 & 37).

(3) The private caveat entered by the plaintiff was wrong and in contravention of the provisions of s 323(1)(a) of the Code. D1 was entitled to damages from the plaintiff provided for under s 329(1) of the Code (see para 38).]

Kes-kes yang dirujuk

Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan [1979] 2 MLJ 212, PC (dirujuk)

Kumpulan Sua Betong Sdn Bhd v Dataran Segar Sdn Bhd [1992] 1 MLJ 263; [1992] 1 CLJ Rep 150; [1992] 1 CLJ 20, MA (dirujuk)

Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng & Anor [1995] 1 MLJ 719; [1995] 3 CLJ 520, MR (dirujuk)

Safaruan bin Mohamad v Kamaludin bin Ibrahim & Anor [2008] MLJU 83; [2008] 8 CLJ 531, MT (dirujuk)

Score Options Sdn Bhd v Mexaland Development Sdn Bhd [2012] 6 MLJ 475; [2012] 7 CLJ 802, MP (dibeza)

Ting Sieh Chung v Hock Peng Realty Sdn Bhd [2013] 2 MLJ 90; [2012] 1 LNS 574, MR (dirujuk)

Wong Kuan Tan v Gambut Development Sdn Bhd [1984] 2 MLJ 113; [1984] 1 CLJ Rep 441; [1984] 2 CLJ 26, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 28 k 7, A 92 k 4

Kanun Tanah Negara s 323(1), 321(1)(a), 328, 329(1), Borang 16C, 19B

Prema Devi Shanmugam (Prema Shan & Co) bagi pihak plaintif.
Norhafiza bt Alias (Fiza Alias & Assoc) bagi pihak defendan-defendan.

Abu Bakar H:

PENGENALAN

[1] Plaintif telah memfailkan saman pemula di lampiran (1) terhadap D1 pertama (D1) antara lainnya memohon kaveat persendirian yang difailkan oleh plaintif iaitu Nombor Perserahan 1842/2016 atas No Hakmilik HSM 1858, PT 9591, Mukim Gurun, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman dan Nombor Perserahan 775/2014 atas No Hakmilik HSM 1876, PT 9609, Mukim Gurun, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman dilanjutkan/dikekalkan sehingga jumlah bayaran yang dinyatakan dalam penghakiman bertarikh 2 November 2017 dibayar oleh D1.

[2] Plaintif turut memohon perintah kaveat persendirian yang dimasukkan oleh D1 melalui Nombor Perserahan 226/2016 atas No Hakmilik HSM 1906, PT 9639 dan HSM 1951, PT 9684 Mukim Gurun, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman dipotong atau dikeluarkan dengan serta merta.

[3] Plaintif kemudiannya telah memfailkan saman pemula terpinda (lampiran (16)) dengan membatalkan *prayers* (a), (b), (d) dan (e) saman pemula di lampiran (1).

[4] D1 melalui peguamnya Tetuan Fiza Alias & Associates telah membantah saman pemula terpinda di lampiran (16) dan menuntut tuntutan balas terhadap plaintif menurut A 28 k 7 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM').

[5] Mahkamah ini telah mendengar permohonan saman pemula terpinda (lampiran (16)) dan di akhir pendengaran mahkamah ini telah menolak lampiran (16) dengan kos. Mahkamah ini turut membenarkan tuntutan balas oleh D1 dengan kos.

[6] Plaintif yang terkilan dengan keputusan mahkamah ini telah memfailkan notis rayuan ke Mahkamah Rayuan, Malaysia. Rayuan ini telah didaftarkan sebagai Mahkamah Rayuan, Rayuan Sivil No KA-01(IM)(NCVC)-592–10 of 2019.

LATAR BELAKANG KES

[7] Secara ringkasnya fakta kes yang membawa plaintif memfailkan saman pemula di lampiran (1) dan saman pemula terpinda (lampiran (16)) seperti berikut: plaintif merupakan syarikat pemaju perumahan melalui perjanjian usahasama dan surat kuasa wakil bertarikh 11 Februari 2002 telah bersetuju dengan D1 merupakan salah seorang pemilik berdaftar atas tiga bidang tanah

yang dikenali sebagai GM 1667, Lot 2736, GM 1668 Lot 2737 dan GM 1764 Lot 757, Mukim Gurun, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman untuk memajukan dan membangunkan 184 unit rumah teres yang dinamakan Taman Puteri Lagenda, Gurun.

[8] Mengikut klausa 9.01 perjanjian usahasama, plaintif berhak mendapat 80% daripada jumlah unit yang dibina dalam projek perumahan dan D1 bersama pemilik berdaftar lainnya layak mendapat 20%. Selanjutnya melalui surat persetujuan bertarikh 10 Jun 2016, setiap seorang pemilik berdaftar termasuk D1 akan memiliki 7.36 unit. D1 telah mengambil bayaran dalam bentuk wang tunai untuk 3.36 unit.

[9] D1 kemudiannya melalui *Tindakan Sivil No A52 NCVC-04–10 of 2015 di Mahkamah Sesyen, Sungai Petani* (Guaman 2015) telah memohon agar defendan (plaintif sekarang) menyerahkan 3.36 unit baki rumah atas secara alternatif membayar wang harga nilai pasaran semasa rumah tersebut. Plaintif (defendan dalam Guaman 2015) telah memfailkan tuntutan balas terhadap plaintif dalam Guaman 2015 untuk kos perbelanjaan cukai tanah dan guaman berjumlah RM62,189, kos pembinaan dua unit banglo berjumlah RM120,800; kerugian atas dua unit rumah 119 dan 164 atas kemasukan kaveat oleh plaintif dalam guaman 2015 bernilai RM394,000 atau kehilangan keuntungan dan menarik balik kaveat persendirian yang dimasukkan oleh plaintif dalam Guaman 2015.

[10] Guaman 2015 telah diputuskan secara perbicaraan penuh di hadapan Tuan Hj Zainol Rashid bin Hussain (sekarang arwah telah meninggal dunia), Hakim, Mahkamah Sesyen, Sungai Petani (Tuan HMS itu). Tuan HMS itu telah menolak tuntutan plaintif dalam Guaman 2015 dan membenarkan tuntutan balas defendan dalam Guaman 2015 (plaintif sekarang) iaitu bayaran pendahuluan lebihan yang diterima oleh plaintif dalam Guaman 2015 dan kos perbelanjaan cukai tanah, cukai pintu dan yuran guaman yang ditanggung oleh defendan dalam Guaman 2015 berjumlah *RM60,453.90* dan kos pembinaan dua unit banglo, kos tanah dan bayaran pampasan berjumlah *RM125,800*, ganti rugi am dan kadar faedah dan kos mengikut KKM (penghakiman tersebut).

[11] Plaintif (defendan dalam Guaman 2015) walaupun telah memperolehi penghakiman tersebut terhadap D1 sekarang (plaintif dalam Guaman 2015) masih gagal membuat sebarang pembayaran yang diperintahkan dalam penghakiman tersebut. Plaintif tiada pilihan lainnya dan memasukkan kaveat persendirian atas tanah No Hakmilik HSM 1858, PT 9591, Mukim Gurun, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman dan Nombor Perserahan 775/2014

atas No Hakmilik HSM 1858, PT 9591, Mukim Gurun, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman bagi menjamin bayaran yang diperintahkan dalam Penghakiman tersebut dijelaskan. Sebaliknya D1 telah memfailkan Borang 16C memohon kaveat persendirian yang dimasukkan oleh plaintif dibatalkan.

[12] D1 turut memasukkan kaveat persendirian atas tanah yang dikenali sebagai No Hakmilik HSM 1906, PT 9639 dan HSM 1951, PT 9684 Mukim Gurun, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman dan ini menyebabkan plaintif mengalami kerugian kerana ada unit lot yang tidak boleh dijual.

MERIT PERMOHONAN PLAINTIF

[13] Mahkamah ini telah menghalusi penghujahan bertulis yang difailkan oleh pihak-pihak, beberapa isu telah diketengahkan bagi saman pemula pindaan (Lampiran (16)) iaitu:

(a) sama ada plaintif mempunyai kepentingan berkaveat atas tanah D1 yang dikenali sebagai No Hakmilik HSM 1858, PT 9591, Mukim Gurun, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman dan Nombor Perserahan: 775/2014 atas No Hakmilik HSM 1858, PT 9591, Mukim Gurun, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman mengikut peruntukan s 323(1) Kanun Tanah Negara ('Kanun itu');

(b) sama ada D1 mempunyai kepentingan berkaveat atas tanah yang dikenali sebagai No. Hakmilik HSM 1906, PT 9639 dan HSM 1951, PT 9684 Mukim Gurun, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman; dan

(c) sama ada D1 mempunyai merit dalam tuntutan balasnya mengikut A 28 k 7 KKM.

Bagi isu (a)

[14] Sebelum mahkamah ini menyentuh isu (a), sebelum pendengaran bermula, plaintif telah memperolehi prayer (c) dalam saman pemula (lampiran (1)) dan menarik balik prayers (a) dan (b) saman pemula terpinda (lampiran (16)) dan meneruskan prayers (h), (i), (j) dan (k) sahaja dalam saman pemula terpinda (lampiran (16)).

[15] Mahkamah ini berpendapat plaintif yang memohon kaveat persendirian yang dimasukkan perlu dikekalkan memikul tanggungjawab untuk melepasi tiga halangan yang digariskan dalam kes *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng & Anor* [1995] 1 MLJ 719; [1995] 3 CLJ 520 yang menyatakan:

A The principles in *Luggage Distributors* as applied to this present case require the Defendant to prove three following matters:

1st: whether the Defendant, in the Application for Entry of Private Caveat (Form 19B), had disclosed a caveatable interest;

B 2nd: if it has disclosed a caveatable interest, whether the evidence he produced before this Court in support of his claim to the caveatable interest, discloses a serious issue to be tried; and

3rd: if the first and second questions are resolved in the Defendant's favour, whether on the balance of convenience, lies in favour of the caveat remaining on
C the register pending the disposal of the Defendant's.

[16] Mahkamah ini turut merujuk kes *Kumpulan Sua Betong Sdn Bhd v Dataran Segar Sdn Bhd* [1992] 1 MLJ 263; [1992] 1 CLJ Rep 150; [1992] 1 CLJ 20 dan kes Privy Council *Eng Mee Yong & Ors v V Letchumanan* [1979] 2
D MLJ 212 yang menggariskan tugas pengkaveat untuk membolehkan kaveat persendirian dikekalkan.

[17] Mahkamah ini berpendapat perkara pokok yang perlu diputuskan ialah
E sama ada plaintif termasuk dalam frasa s 323(1)(a) Kanun itu. Bagi maksud kemudahan rujukan diperturunkan peruntukan s 321(1)(a) Kanun itu yang memperuntukkan seperti berikut:

323(1) The persons and bodies at whose instance a private caveat may be entered are —

F (a) any person or body claiming title to, or any registrable interest in, any alienated land or undivided share in any alienated land or any right to such title or interest;

(b) any person or body claiming to be beneficially entitled under any trust affecting any such land or interest; and

G (c) the guardian or next friend of any minor claiming to be entitled as mentioned in paragraph (b).

[18] Mahkamah ini berpendapat frasa 'registrable interest' ada dirungkai
H dalam kes *Score Options Sdn Bhd v Mexaland Development Sdn Bhd* [2012] 6 MLJ 475; [2012] 7 CLJ 802 di mana YAA Arifin Zakaria KHN ada menzahirkan pandangannya seperti berikut:

(4) Emphasis should be given to the words 'registrable interest' in s 323(1)(a) NLC. To be caveatable, the interest must be an interest in the land and that interest must
I be capable of registration. It must represent a transaction that can ultimately lead to its registration on the register. Therefore, although the appellant had conferred numerous rights on the respondent under the JVPM Agreement and the Powers of

Attorney, all these rights were merely rights to develop the Land that would give rise to a monetary interest, ie, a right in personam against the appellant and does not create any interest in the Land. Under the NLC, these rights were not capable of registration. (paras 36–38)

(5) The caveator under s 323(1)(a) NLC must have a present interest as opposed to a potential interest in the land. The registrable interest that the caveator is claiming for must be an existing interest. Further, the caveator under s 323(1)(a) NLC must be limited to those who are claiming to an existing interest in the land or right to such existing interest and cannot include potential interest or interest in futoro (*Tan Heng Poh v Tan Boon Thong & Ors*; refd). (paras 39 & 40)

[19] Mahkamah ini berpendapat plaintif memfailkan kaveat persendirian bertujuan bagi mendapatkan jumlah penghakiman tersebut yang diputuskan dalam Guaman 2015 terhadap D1 (plaintif dalam Guaman 2015). Bagi tujuan ini bahkamah merujuk Borang 19B alasan-alasan plaintif memasukkan kaveat persendirian atas tanah D1. Mahkamah ini merujuk surat akuan yang diikrarkan oleh Lim Poay Guan, pengarah plaintif yang disertakan bersama Borang 19B di perenggan 3–4 menyatakan:

3. Salah seorang tuan tanah yang bernama Mohd Yasir Bin Mansor telah memasukkan kaveat ke atas 2 lot tanah pada rumah yang belum dijual dan beliau juga masih terhutang dengan syarikat. Sehubungan ini beliau tidak mengakui dan dipanjangkan di Mahkamah Sungai Petani dan kes dalam proses permohonan.

4. Untuk menjaga kepentingan Syarikat saya, maka saya sekali lagi memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah yang telah dipindah milik ke atas nama beliau (Mohd Yasir Bin Mansor) yang tersebut.

[20] Mahkamah ini berpendapat plaintif memasukkan kaveat persendirian atas tanah D1 semata-mata berdasarkan tuntutan wang per se iaitu bagi mendapatkan jumlah wang yang dinyatakan dalam penghakiman tersebut. Mahkamah ini berpendapat plaintif tidak termasuk dalam jaringan 'registrable interest' yang diperuntukkan dalam s 323(1)(a) Kanun itu dan prinsip yang dirungkai dalam kes *Score Options Sdn Bhd.*

[21] Mahkamah ini turut merujuk afidavit sokongan yang diikrarkan oleh Lim Poay Guan, pengarah syarikat plaintif di perenggan 19 secara terang-terangan niat mengekalkan kaveat persendirian berdasarkan kepentingan kewangan dan bukannya hak atau kepentingan atas tanah D1. Mahkamah ini merujuk perenggan 19 yang menyatakan:

19. Saya sesungguhnya percaya bahwa kaveat-kaveat persendirian saya *HARUS* dilanjutkan sehingga Defendan membayar balik bayaran yang masih terhutang kepada pihak Plaintif di dalam tindakan ini mengikut Penghakiman bertarikh 2/11/2018. Tambahan lagi Plaintif di dalam tindakan ini telah menyerahkan notis

kepada Defendan untuk membayar bayaran yang masih terhutang mengikut Perjanjian Usahasama yang induk dan selanjutnya mengikut Penghakiman yang bertarikh 2/11/2017 dan Pihak Plaintif di dalam proses untuk memfailkan petisyen kebankrapan terhadap Defendan di dalam tindakan ini dan selanjutnya Pihak Plaintif sesungguhnya percaya bahawa perlanjutan kaveat-kaveat persendirian saya sebagai Pengarah Syarikat Plaintif boleh menjadi 'restraint of further dealings' dan halangan dan sekatan terhadap Defendan daripada menjual atau memindah milik hartanah-hartanah tersebut kepada Pihak Ketiga kerana kepentingan saya adalah kepentingan dalam 'priority creditor list' terhadap hartanah tersebut mengikut Perjanjian Usahasama bertarikh 11/2/2002.

[22] Mahkamah ini berpendapat plaintif gagal melepasi ujian (1) dalam kes *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd*. Plaintif tidak termasuk dalam frasa 'registrable interest' bagi maksud s 323(1)(a) Kanun itu.

[23] Mahkamah ini berpendapat meneliti penghujahan bertulis peguam plaintif yang terpelajar nampaknya plaintif bergantung kepada perjanjian usahasama dan surat kuasa wakil yang ditandatangani oleh D1 dan menghujahkan plaintif mempunyai kepentingan atas tanah D1 di mana kaveat persendirian dimasukkan. Mahkamah ini telah meneliti perjanjian usahasama dan surat kuasa wakil, tiada peruntukan yang menyatakan plaintif mempunyai kepentingan atas tanah D1. Plaintif sekadar memajukan tanah D1 untuk projek perumahan dan pembahagian rumah telah dipersetujui pada kadar plaintif 80% dan D1 termasuk pemilik berdaftar lainnya 20 % dalam projek perumahan tersebut.

[24] Mahkamah ini merujuk kes *Score Options Sdn Bhd* di mana plaintif sebagai pemaju menyamai senario dalam kes tersebut. Mahkamah Persekutuan memutuskan seperti berikut:

> ... Therefore, although the appellant had conferred numerous rights on the respondent under the JVPM Agreement and the Powers of Attorney, *all these rights were merely rights to develop the Land that would give rise to a monetary interest, ie, a right in personam against the appellant and does not create any interest in the Land. Under the NLC, these rights were not capable of registration*. (paras 36–38) (Penekanan ditambah.)

[25] Mahkamah ini tidak bersetuju dengan hujahan peguam plaintif yang terpelajar yang mengatakan plaintif mempunyai kepentingan berkaveat atas tanah D1 yang menjadi hal perkara perjanjian usahasama dan surat kuasa wakil. Mahkamah ini berpendapat nas-nas yang dirujuk dalam penghujahannya tidak menyokong pendirian plaintif dan fakta kesnya boleh dibezakan.

[26] Mahkamah ini bersetuju dengan penghujahan peguam D1 yang terpelajar plaintif memasukkan kaveat persendirian atas tanah D1 berpaksikan kepada tuntutan kewangan. Meneliti afidavit sokongan plaintif, plaintif memfailkan kaveat persendirian atas alasan D1 mempunyai hutang dalam perjanjian usahasama dan jumlah wang yang dinyatakan dalam penghakiman bagi Guaman 2015 tersebut.

[27] Mahkamah ini merujuk nas-nas duluan yang memutuskan kaveat persendirian tidak boleh dimasukkan atas alasan kewangan. Mahkamah ini merujuk kes *Safaruan bin Mohamad v Kamaludin bin Ibrahim & Anor* [2008] MLJU 83; [2008] 8 CLJ 531 di mana YA Azahar Mohamed H (sekarang YAA Hakim Besar Malaya) ada menyuarakan pandangannya seperti berikut:

> (2) Pihak defendan telah memberikan alasan memasukkan kaveat tersebut adalah kerana terdapatnya hutang pemilik asal hartanah kepada defendan yang telah membangunkan hartanah yang berkenaan dengan tanaman kelapa sawit untuk pemilik asal. Sepatutnya defendan mengambil tindakan undang-undang terhadap pemilik asal bagi mendapatkan semula hutang itu dan bukannya dengan memasukkan kaveat persendirian tersebut. Kepentingan defendan hanyalah dalam bentuk kewangan semata-mata. Ianya tidak membangkitkan satu hak atau kepentingan yang boleh dikaveatkan. Defendan kedua tidak mempunyai tuntutan hakmilik yang boleh dikaveat atau kepentingan yang boleh didaftar di bawah s 323(1)(a) atau (b) KTN. (perenggan 15)

[28] Selanjutnya beliau dalam penghakimannya menyatakan:

> [15] Pada hakikatnya alasan pihak defendan memasukkan kaveat tersebut adalah kerana terdapatnya hutang pemilik asal hartanah kepada defendan yang telah membangunkan hartanah yang berkenaan dengan tanaman kelapa sawit untuk pemilik asal. Pada hemat saya, sepatutnya pihak defendan mengambil tindakan undang-undang terhadap pemilik asal bagi mendapatkan semula hutang itu dan bukannya dengan memasukkan kaveat persendirian tersebut. Adalah nyata bahawa kepentingan pihak defendan hanyalah dalam bentuk kewangan semata-mata dan berdasarkan otoriti yang sudah mantap yang telah saya huraikan di atas, ianya tidak membangkitkan satu hak atau kepentingan yang boleh dikaveatkan. Dengan yang demikian, pihak defendan kedua tidak mempunyai tuntutan hakmilik yang boleh dikaveat atau kepentingan yang boleh didaftar di bawah s 323(1)(a) atau (b) KTN.

[29] Mahkamah ini berpendapat plaintif tidak boleh bersandarkan kepada perjanjian usahasama dan surat kuasa wakil semata-mata memasukkan keveat persendirian atas tanah D1. Mahkamah ini merujuk kes *Score Options Sdn Bhd* ada menekankan tujuan kaveat seperti berikut:

> A caveat is a creature of statute namely, the NLC and hence it can only be lodged by a claimant who has a caveatable interest under the NLC. The purpose of a caveat is

A to protect an interest in a land, or a right to an interest in that land and to preserve the status quo of the land pending the enforcement of such interest or right. Further, the parties cannot by agreement between themselves create a caveatable interest (*Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng @ Tan Tien Chi & Anor*; refd). (paras 25 & 45)

B

[30] Selanjutnya plaintif tidak termasuk dalam frasa 'registrable interest' s 323(1)(a) Kanun itu yang menuntut hak atau kepentingan atas tanah D1 sebaliknya hutang. Mahkamah ini merujuk kes *Score Options Sdn Bhd* ada menyatakan:

C (5) The caveator under s 323(1)(a) NLC must have a present interest as opposed to a potential interest in the land. The registrable interest that the caveator is claiming for must be an existing interest. Further, the caveator under s 323(1)(a) NLC must be limited to those who are claiming to an existing interest in the land or right to such existing interest and cannot include potential interest or interest in futoro (*Tan* D *Heng Poh v Tan Boon Thong & Ors*; refd). (paras 39 & 40)

[31] Mahkamah ini turut berpendapat plaintif tidak boleh bergantung kepada terma-terma perjanjian usahasama bagi alasan memasukkan kaveat persendirian atas tanah D1. Mahkamah ini merujuk kes *Wong Kuan Tan v* E *Gambut Development Sdn Bhd* [1984] 2 MLJ 113; [1984] 1 CLJ Rep 441; [1984] 2 CLJ 26 di mana YA Hashim Yeop Sani HMP semasa menyampaikan penghakiman bagi Mahkamah Persekutuan ada menyatakan:

F The contractual provision does not create an interest within the meaning of s 323 of the National Land Code. Interests which are protectable by caveat are only interests recognised by the Code. The contractual provision does not amount to an equitable or other interest sufficient to support a caveat. Section 323(1) of the National Land Code sets out the classes of persons who may lodge a private caveat. They are person or body claiming title to any alienated land; or claiming any registrable interest in any alienated land; or claiming any right to such title or interest; and includes G person or body claiming to be beneficially entitled under any trust affecting any such land or interest. The words 'any right to such title or interest' may be wide enough to allow rights arising under a contract for registrable dealing to be protected by a caveat but they are not wide enough to cover mere personal rights as distinguished from rights relating to land.

H

[32] Berdasarkan alasan-alasan yang dinyatakan di atas, mahkamah ini menolak permohonan plaintif di dalam saman pemula terpinda (lampiran (16)) untuk melanjutkan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh plaintif ke atas tanah yang dikenali sebagai No Hakmilik HSM 1858, PT 9591, Mukim I Gurun, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman dan Nombor Perserahan 775/2014 atas No Hakmilik HSM 1876, PT 9591, Mukim Gurun, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman.

Bagi isu (b)

[33] Plaintif turut memohon perintah kaveat persendirian yang dimasukkan oleh D1 melalui Nombor Perserahan 226/2016 atas No Hakmilik HSM 1906, PT 9639 dan HSM 1951, PT 9684 Mukim Gurun, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman dipotong atau dikeluarkan dengan serta merta. Semasa sebutan pertama saman pemula (Lampiran (1)) pada 5 Jun 2018, memandangakan saman pemula telah disampaikan ke atas D1 dan D1 tidak hadir dan tiada afidavit jawapan difailkan oleh D1, mahkamah ini telah membenarkan permohonan plaintif di prayer (c) iaitu perintah kaveat persendirian yang dimasukkan oleh D1 melalui Nombor Perserahan 226/2016 atas No. Hakmilik HSM 1906, PT 9639 dan HSM 1951, PT 9684 Mukim Gurun, Daerah Kuala Muda, Kedah Darul Aman dipotong atau dikeluarkan dengan serta merta.

[34] Mahkamah ini berpendapat D1 dalam afidavit jawapan ada menyentuh perintah bertarikh 5 Jun 2018 (eksh 'LPJ11') yang dipertikaikan. Peguam plaintif yang terpelajar menghujahkan memandangkan perintah yang membenarkan prayer (c) saman pemula (lampiran (1)) telah dibenarkan, D1 tidak membuat apa-apa permohonan untuk mengenepikan perintah bertarikh 5 Jun 2018, di peringkat ini D1 di *estopped* daripada membangkitkan isu ini semula.

[35] Mahkamah ini berpendapat walaupun D1 tidak membuat permohonan untuk mengenepikan perintah bertarikh 5 Jun 2018, mahkamah mengunakan kuasa sedia ada A 92 k 4 KKM untuk menimbangkan isu ini.

[36] *Prayer* (c) yang dibenarkan melibatkan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh D1 selaku pemilik berdaftar atas tanah yang terlibat. Semasa kaveat persendirian difailkan niat D1 ada dizahirkan dalam Borang 19B dan surat akuannya. mahkamah ini merujuk surat akuan D1 yang menyatakan:

1. Sehingga ke hari ini pihak Summer Crystal Properties Sdn Bhd tidak menyerahkan kepentingan saya seperti yang dijanjikan kepada saya.
2. Saya telah mengarahkan peguam saya iaitu Tetuan Ganesan Hasnah & Rakan-Rakan membawa kes ini ke Mahkamah untuk menuntut kepentingan saya.
3. Sementara kes diputuskan, saya perlu memasukkan kaveat ke atas tanah tersebut bagi melindungi kepentingan saya.
4. Sekiranya kaveat tidak dimasukkan dan penghakiman memihak kepada saya maka penghakiman mahkamah tidak lagi berkesan kerana kemungkinan tanah telah dipindahkan kepada pihak lain.

[37] Mahkamah ini berpendapat D1 selaku pemilik berdaftar atas tanahnya

berhak memasukkan kaveat persendirian bagi maksud Guaman 2015. Memandangkan tujuan kaveat ketika itu untuk melindungi D1 dan perkara ini telahpun diputuskan dalam Guaman 2015. Tindakan D1 tidak menyalahi apa-apa peruntukan undang-undang khasnya s 323(1)(a) Kanun itu. Plaintif tidak boleh menuntut apa-apa kerugian akibat kaveat persendirian yang masih kekal atas tanah-tanah yang berkaitan. Kaveat persendirian ini akan berterusan dan luput mengikut peruntukan s 328 Kanun itu.

Bagi isu (c)

[38] D1 dalam afidavit jawapan yang diikrarkan pada 12 September 2018 khasnya di perenggan 17, 17.1 hingga 17.7 telah memohon tuntutan balas terhadap tindakan plaintif memasukkan kaveat persendirian atas tanah D1 secara salah. Mahkamah ini di isu (a) telah memutuskan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh plaintif secara salah dan bercanggah dengan peruntukan s 323(1)(a) Kanun itu. Mahkamah ini berpendapat D1 berhak mendapatkan ganti rugi daripada plaintif yang diperuntukkan di bawah s 329(1) Kanun itu. Bagi kemudahan rujukan diperturunkan peruntukan s 329(1) Kanun itu yang berbunyi seperti berikut:

> s 329(1) Any person or body who, wrongfully or without reasonable cause, secures the entry of, or fails to withdraw, any private caveat shall be liable to pay compensation to any person or body who thereby suffers any damage or loss.

[39] Mahkamah ini merujuk kes *Ting Sieh Chung v Hock Peng Realty Sdn Bhd* [2013] 2 MLJ 90; [2012] 1 LNS 574 di mana YA Low Hop Bing HMR ada memberikan pandangannya apakah ganti rugi yang boleh dituntut bagi maksud s 329(1) Kanun itu. YA dalam penghakimannya menyatakan:

> (16) Having distilled the principles from the aforesaid authorities, we are of the view that 'actual damage' is actually one of the heads of damages which an aggrieved person such as the plaintiff herein may claim. Section 179 and similarly s 329(1) do not expressly or by necessary implication preclude or prohibit the plaintiff from claiming for damages, loss of profits or sale at a lower price so long as there is evidence to prove the damages or loss, arising from the entry of the caveat without reasonable cause, as in the instant appeal.

KESIMPULAN

[40] Berdasarkan alasan-alasan yang dihuraikan di atas, mahkamah ini menolak saman pemula terpinda di (lampiran (16)) dengan kos sebanyak RM3,000 kepada D1 berserta fees allocatur 4%. Mahkamah ini membenarkan tuntutan balas oleh D1 menurut A 28 k 7 KKM. Plaintif membayar ganti rugi kepada D1 mengikut peruntukan s 329(1) Kanun itu. Taksiran ganti rugi (jika ada) akan dilakukan di hadapan timbalan pendaftar/penolong kanan pendaftar mahkamah ini.

Saman pemula terpinda plaintif ditolak dan tutntutan balas defendan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Ahmad Ismail Illman Mohd Razali